

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



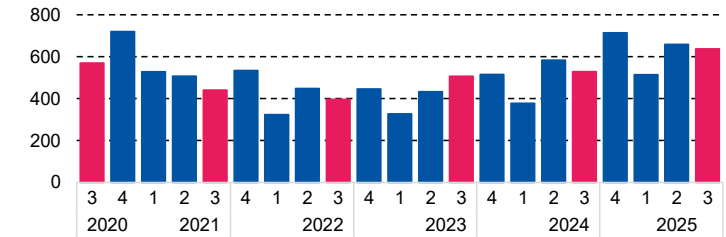


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	28	18	23	-17%	29%
Hoekwoning	9	6	4	-52%	-28%
2-onder-1-kap	1		6	452%	
Vrijstaand	5	3	4	-18%	37%
Appartement	486	632	600	24%	-5%
Totaal	529	659	638	21%	-3%

Aantal transacties

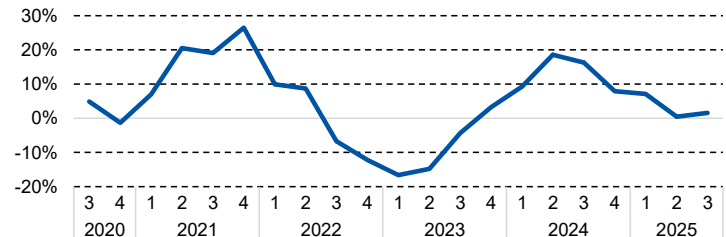


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.587	1.933	1.668	5,1%	-13,7%
Hoekwoning	1.958	2.893	2.200	12,3%	-23,9%
2-onder-1-kap	2.000		3.400	70,0%	
Vrijstaand	5.222	2.368	8.600	64,7%	263,3%
Appartement	701	699	707	0,6%	-0,1%
Totaal	814	760	827	1,6%	-0,1%

Prijsontwikkeling

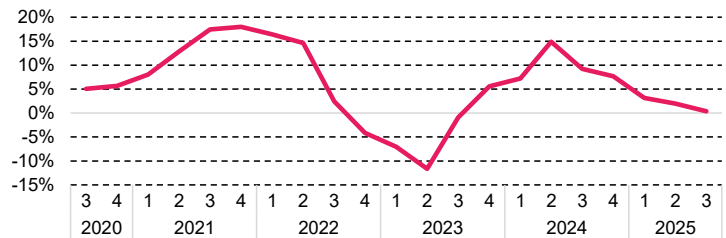


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.694	8.590	8.601	11,8%	0,1%
Hoekwoning	9.888	11.586	9.046	-8,5%	-21,9%
2-onder-1-kap	7.813		13.835	77,1%	
Vrijstaand	9.707	12.362	14.407	48,4%	16,5%
Appartement	9.440	9.498	9.406	-0,7%	-2,3%
Totaal	9.355	9.505	9.445	0,4%	-2,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²

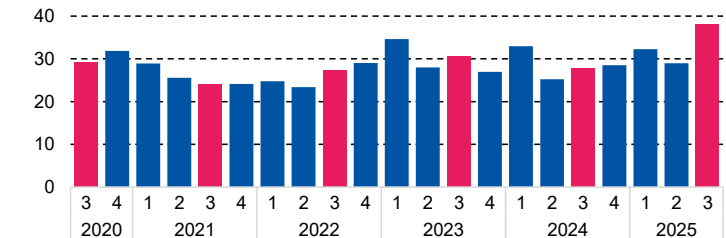


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	36	37	52
Hoekwoning	58	40	81
2-onder-1-kap	47		82
Vrijstaand	69	113	276
Appartement	26	28	35
Totaal	28	29	38

Verkooptijd in dagen



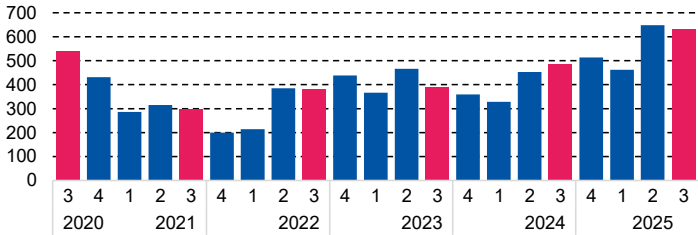


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	24	40	38	57%	-6%
Hoekwoning	12	16	15	23%	-8%
2-onder-1-kap	4	8	1	-63%	-81%
Vrijstaand	10	21	16	59%	-24%
Appartement	438	563	561	28%	0%
Totaal	488	648	630	29%	-3%

Aantal in aanbod

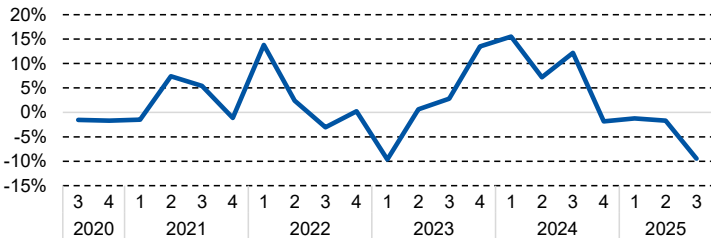


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.280	2.287	1.597	-30,0%	-30,2%
Hoekwoning	6.022	3.550	3.775	-37,3%	6,3%
2-onder-1-kap	8.375	5.758	9.350	11,6%	62,4%
Vrijstaand	6.763	10.272	9.981	47,6%	-2,8%
Appartement	809	787	739	-8,4%	-5,3%
Totaal	1.193	1.317	1.115	-9,4%	-6,3%

Vraagprijsontwikkeling

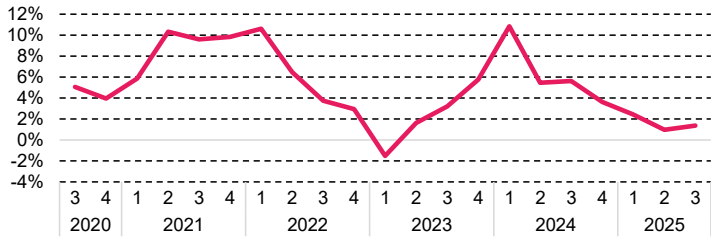


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.392	9.510	7.969	-5,0%	-16,2%
Hoekwoning	14.883	13.140	12.923	-13,2%	-1,7%
2-onder-1-kap	16.640	15.748	18.056	8,5%	14,7%
Vrijstaand	15.954	18.714	20.380	27,7%	8,9%
Appartement	8.817	8.807	8.899	1,6%	1,6%
Totaal	9.155	9.364	9.248	1,4%	0,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

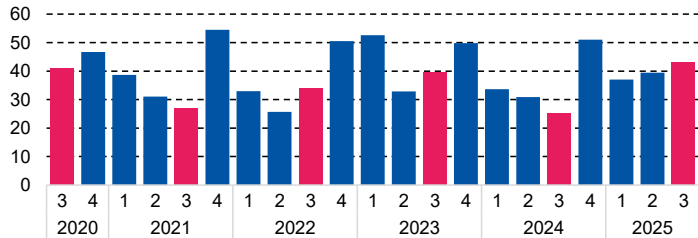


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	73	38	63
Hoekwoning	59	115	104
2-onder-1-kap	55	58	110
Vrijstaand	125	110	193
Appartement	19	35	36
Totaal	25	39	43

Looptijd aanbod in dagen



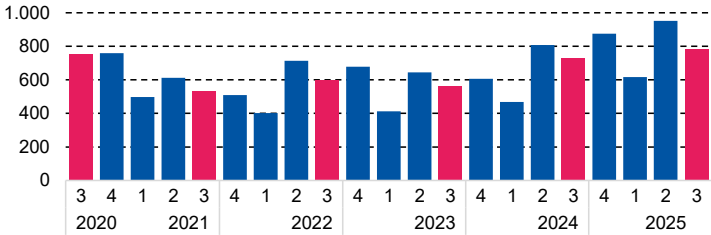


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	28	40	29	4%	-28%
Hoekwoning	9	12	8	-11%	-33%
2-onder-1-kap	4	5	1	-75%	-80%
Vrijstaand	3	10	3	0%	-70%
Appartement	686	885	746	9%	-16%
Totaal	730	952	787	8%	-17%

Aantal te koop gezet

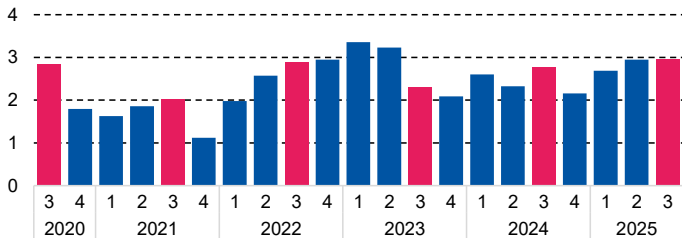


Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Krapte-indicator	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	2,6	6,7	4,9
Hoekwoning	4,0	8,0	10,3
2-onder-1-kap	12,0		0,8
Vrijstaand	6,0	21,0	11,6
Appartement	2,7	2,7	2,8
Totaal	2,8	2,9	3,0

Krapte-indicator

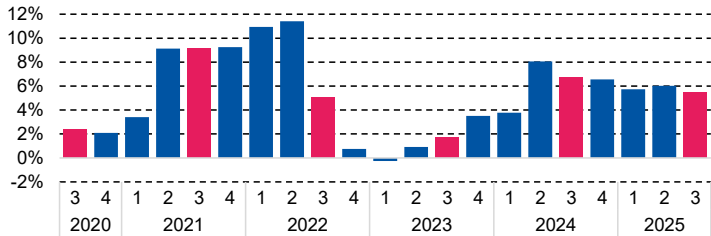


Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	1,7%	0,8%	-0,2%
Hoekwoning	-6,1%	0,4%	-6,6%
2-onder-1-kap	11,1%		-2,2%
Vrijstaand	-9,6%	-5,3%	-7,4%
Appartement	7,4%	6,3%	5,9%
Totaal	6,7%	6,0%	5,5%

Vraag-verkoopprijs verschil



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	61%	50%	36%
Hoekwoning	33%	50%	
2-onder-1-kap	100%		40%
Vrijstaand			
Appartement	81%	78%	75%
Totaal	78%	77%	72%

% boven de vraagprijs verkocht

